Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanZV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Dachform

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(XV) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

FD — Flachdach

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

TG — Tiefgarage

M — Stellplatz für bewegliche Müllbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr

Spielmöglichkeit / Spielfläche auf Dachgarten

mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auskragung

6,50m — Lichte Höhe als Mindestmaß zum Fußweg in Meter, z.B.: 6,50 m

10 — Bezeichnung der Baulatte, z.B.: Baulatt 10

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

12,0 p — Bemaßung in Meter

142,55 — Festgesetzte geplante Geländehöhen in Meter ü. NHN = ±0,00 m

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung

vorhandene Bäume

vorhandene Flurstücksgrenzen

110 — vorhandene Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurgrenzen

×142,49 — Höhenlage des Geländes in Meter ü. NHN

III Kennzeichnungen

Altlastenverdachtsfläche
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IV Nachrichtliche Übernahmen

Planfeststellungsgrenze Ostbangerte

Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena" umfasst eine Fläche von ca. 6.900 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 7 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Flur 7 - Flurstücke 108/5, 108/7,
112/1 (TF), 155/10 (TF)
Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 8 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Flur 8 - Flurstücke 1/12 (TF) 94/1 (TF)
Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 13 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Flur 13 - Flurstück 193/2 (TF)
Die Teilflächen folgender öffentlicher Straßen liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Spittelplatz im Norden,
Am Anger im Osten,
Käthe-Kollwitz-Straße im Süden
und Saalbahnhofstraße im Westen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind im Baugebiet MU nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im Urbanen Gebiet MU sind alle nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Baulet 1 und Baulet 2 oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.	§ 1 Abs. 3 BauNVO
1.2	Im Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3	Im Urbanen Gebiet MU sind in den Erdgeschossen aller Gebäude Wohnungen unzulässig.	§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
1.4	Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.	§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch unterirdische Anlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Urbanen Gebiet MU auf bis zu 1,0 überschritten werden. Technisch bedingte Kellerlichtschächte und/oder Belüftungsschächte der Tiefgarage dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bzw. Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage um bis zu 1,00 m überschreiten.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.2	Die textlich festgesetzten Höhen der Oberkante Attika der Gebäudeteile sowie die zeichnerisch festgesetzten Höhen Unterkante Auskragung beziehen sich auf die Höhenlage 142,55 m ü. NHN.	§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
2.3	Die Oberkante Attika wird als Maximalhöhe und die Unterkante Auskragung (LH) als Minimalhöhe festgesetzt.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.4	Als maximal zulässigen Höhen der Oberkante Attika der Gebäudeteile im Urbanen Gebiet MU wird festgesetzt:	§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zeichnerisch festgesetzte zwingende Anzahl von Geschossen	maximal zulässige Höhe, bezogen auf 142,55 m ü. NHN
XV + Technikgeschoss	48,80 m
XIV	44,80 m
VII	24,10 m
VI	21,10 m
V	18,10 m
IV	14,90 m
III	11,90 m
I	6,00 m

2.5	Die textlich festgesetzten Höhen der Oberkante Attika des Baulets 2 im Urbanen Gebiet MU dürfen für baudechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden. Bei allen anderen Gebäudeteilen dürfen die textlich festgesetzten Höhen durch Sonnenschutzanlagen (Segel, Schirme), Spielgeräte, Gewächshäuser und Pergolen auf den Dachgärten ausnahmsweise überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3	**Bauweise, die überbaubare und die nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.	§ 23 Abs. 1 BauNVO
3.2	Die Fassaden, deren Lage durch eine Bauline festgesetzt sind, dürfen auf ihrer gesamten Länge um maximal 0,3 m vor diese Bauline treten, wenn sich aus Gründen erhöhter technischer Anforderungen an die Wärmedämmung, z.B. durch die Realisierung eines KfW40-Gebäudes, die Dicke der Außenwand erhöht. Die nachfolgenden Festsetzungen 3.3 bis 3.4 gelten dann für die neue Lage der Bauline.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.3	Im Baulet 1 dürfen durch Balkone die nördliche Bauline und die südliche Baugrenze auf der gesamten Länge, sowie die westliche Bauline auf einer Länge von jeweils max. 20,0 m pro Etage um eine Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden. Die Balkone der jeweiligen Fassadenseite müssen nicht übereinander eingeordnet werden.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO; § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.4	Im Baulet 2 dürfen durch Balkone die nördliche Bauline auf einer Länge von jeweils maximal 22,0 m pro Etage, und die südliche Baugrenze auf einer Länge von jeweils maximal 12,0 m pro Etage sowie die östliche Bauline auf einer Länge von jeweils maximal 10,0 m pro Etage um eine Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden. Die Balkone der jeweiligen Fassadenseite müssen nicht übereinander eingeordnet werden.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO; § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2	Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage zulässig.	§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO
4.3	Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs und der festgesetzten Einfahrt zulässig.	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.2	Vorhandene unversiegelte Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Eine zusätzliche Versiegelung ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.3	Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gemäß den Vorgaben des Gutachterbüros BÖSCHA GmbH vom September 2025 in Verbindung mit dem Leitfaden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) vorzusehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1	Die Außenbauteile der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raumart die nachfolgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 aufweisen:	

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, $R'_{w,ges}$ in dB(A)	Büroräume, $R'_{w,ges}$ in dB(A)
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

6.2	Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist für die gesamte Außenfassade des jeweiligen Raumes nachzuweisen. Zugrunde zu legen sind die Zuordnungen der Fassaden zu den Lärmpegelbereichen entsprechend der Anlagen 10 und 11 der gutachterlichen Stellungnahme P 1026/23 Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen (Anlage zur Begründung - die schematische Darstellung der Lärmpegelbereiche (Hinweise) auf der Planzeichnung ist als Information zu verstehen). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.	
6.3	Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung oder einer dezentralen raumlufttechnischen Anlage zu versehen.	
6.4	Im Bereich der Loggien an der Straße Am Anger sind im Rahmen des Baugenehmigungsantrages geeignete technische Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzauflagen vorzunehmen.	
6.5	Die Tiefgaragen sind ausschließlich durch Anwohner und gewerbliche Mieter zu nutzen. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	
6.6	Die Fahrbahnoberfläche der festgesetzten Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist in Asphalt oder in einer gleichwertigen lärmarmen Oberfläche herzustellen. Die Abdeckungen der überfahrbaren und die Garagentore selbst sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.	
6.7	Die Wände der Tiefgaragenrampe und Wände und Decken im Einfahrtsbereich sind schallabsorbierend zu verkleiden.	
6.8	Schallemissionen der auf Dächern geplanten lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass an der Gebäudekante ein Teil-Beurteilungspegel von tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A) nicht überschritten wird.	
7	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.1	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Am Anger" sind nachfolgende Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen: 2 Blumen-Eschen, H 3xv, mind. 18-20 StU, mDb	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.2	Auf dem Quartierspplatz an der Saalbahnhofstraße sind 10 Laubbäume der Art Kupfer-Felsenbirne, H 3xv, 20-25 StU, mDb zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.3	Die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume können bzgl. ihres Standortes um 3,00 m verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.4	Alle Dachflächen mit Ausnahme der Dachfläche des Baulets 2 sowie der als Loggia, Dachterrassen, für Spielbereiche oder die Aufstellung von PV-Anlagen genutzten Flächen sind als Dachgärten anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Dachflächen, die als Dachgärten angelegt werden, sind intensiv mit Rasensaat, Stauden, Sträucher und mindestens 8 Kleinbäumen zu bepflanzen. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Das Substrat ist in einer Dicke von 40 - 60 cm, im Bereich der Kleinbäume von 80 - 100 cm auszuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.5	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als ausgeständerte Anlagen über dem extensiv angelegten Gründach zulässig. Die Oberkante der PV-Anlagen darf die Höhe der jeweiligen Attika nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.6	Anteilste für Pflanzungen im öffentlichen Raum und auf dem Quartierspläte – es kann eine Auswahl getroffen werden: Allgemeine Mindestpflanzqualität für: Bäume H 3xv 14-16 StU, mDb Sträucher vSr. 60/100 mV Aesculus x carnea Hayne - „Rotblühende Rosskastanie" Amelanchier lamarckii F.G. Schroed. - „Kupfer-Felsenbirne" Celtis reticulata Torr. - „Netznerviger Zürgelbaum" Fraxinus ornus L. - „Blumen-Esche" Ulmus x hollandica Mill. - „Holländische Ulme" Celtis caucasica Willd. - „Kaukasischer Zürgelbaum" Cornus mas - „Kornelkirsche" Cornus sanguinea - „Roter Hartriegel" Corylus avellana - „Gemeine Hasel" Photinia x fraseri - „Glanzmispel"	
8.5	Das Technikgeschoss im Baulet 2 ist blickdicht einzuhausen. Die Höhen der Außenwände sind so zu bemessen, dass die technischen Anlagen weitestgehend unerreichbar bleiben. Dabei ist sowohl der Blick von der Straße als auch der Blick von den umgebenden Höhenzügen zu berücksichtigen.	
9	**Dachgestaltung**	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
9.1	Die Dächer im Urbanen Gebiet MU sind gemäß der Maßnahmeblätter als extensive oder intensive Gründächer zu gestalten. Die Flächen der intensiven Gründächer können durch Sitzgelegenheiten, Pergolen, Hochbeete für Urban Gardening, Wasserbecken und andere die Aufenthalts- und Erholungsqualität erhöhenden Gegenstände gestaltet werden.	
10	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
10.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss bis maximal zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.	
10.2	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, sowie als Leuchtkästen sind unzulässig. Es ist pro anlassigen Gewerbetreibenden ein Ausleger nur bis zu einer Größe von 0,65 m² zulässig. Die Auskragung senkrecht zur Fassade darf 1,00 m nicht übersteigen.	
10.3	Das Beschriften, Bekleben oder Bemalen von Fensterflächen der Gewerbeeinheiten ist nur im Erdgeschoss an der Oberkante der Fenster bis maximal 20 % der Fensterfläche zulässig.	
11	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
11.1	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	
12	**Herstellung von Stellplätzen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB
12.1	Für das Vorhaben sind in der Tiefgarage mindestens 85 PKW-Stellplätze sowie im Erdgeschoss mindestens 4 Carsharing-Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind insgesamt mindestens 202 Fahrradstellplätze herzustellen. Davon sind mindestens 30 % frei zugänglich oberirdisch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen oder bebauten Grundstücke herzustellen.	

Teil C: Hinweise
(ohne Festsetzungscharakter)

1. Denkmalschutz und archäologische Bodenfunde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThüDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für von- und fortgeschwärmtliche Funde, auch Zufallsfunde gemäß § 16 ThürDSchG. Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.
Vor Baubeginn sind denkmalschichte Untersuchungen durchzuführen. Hierzu ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird. Entsprechend dem ThürDSchG sind die Kosten für die archäologische Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem TLDA zu verankern. Der Bauherr setzt sich diesbezüglich frühzeitig mit dem TLDAWeimar in Verbindung.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Es sind Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich vorhanden. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bauausbrüche und Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und altlastenrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereithalten wird, d.h. nach zeitlicher Sachlage in der Stadtverwaltung Jena, Fachdienst Stadtplanung, Anger 26, 2 Etage, 07743 Jena.

4. Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Geologische Untersuchungen- Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftragnehmer oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse: poststelle@tlubn.thuringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter: www.tlubn.thuringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zuverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeoIDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

5. Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Jena (Teilgebiet 3 Jena Zentrum) vom 26.012.2016, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Jena vom 05.01.2017.

6. Baumpflege

Für die Baumpflege gelten die technischen Vorschriften DIN 18920, RAS-LP 4, ZVT-Baumpflege

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz
§ 1a BauGB i.V.m. BNatSchG
Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben von Erforderniß folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:
Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
Vermeidungsmaßnahme V2: Gebäudekontrolle vor Abriss
Gebäude sind vor dem Abriss von kompetenten Personen auf mögliche Nistplätze von gebäudebrütenden Vögeln oder Quartieren gebäudebewohnender Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten bei Abrissarbeiten Gebäudebrüter oder Fledermäuse entdeckt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
Vermeidungsmaßnahme V3: Schaffung von Ersatzhabitaten für Insekten und Vögel
Auf den Gründächern ist die Beleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und mit insektenverträglichen warm-weißen, nach unten gerichteten NA- oder LED-Lampen zu realisieren. Zur Begrünung der Dächer sind überwiegend heimische Pflanzen zu nutzen, die Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten.
Es sind 4 Mauersegler-Nistkästen mit 3 Brutnischen je Kasten anzubringen, so dass insgesamt 12 neue Brutnischen entstehen. Die Nistkästen können als Fassadeneinbauteile verbaut oder auf die Fassade aufgesetzt werden. Die Kästen sind an der Gebäudenord-, -ost oder -westseite und ab einer Mindesthöhe von 10 m anzubringen.
Vermeidungsmaßnahme V4: Minimierung Falleneffekt, Verminderung von Lichtverschmutzung
Für die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung der begrünten Dachflächen sind nur Leuchtmittel mit warmweisser Lichtfarbe unter 2.700 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Fallaneffekt für Nachtinsekten minimiert. Es ist die „Richtlinie der Stadt zur Minderung der Lichtverschmutzung" (2020) zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. - Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat am
   - Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am
2. - Ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § (1) BauGB am
   im Amtsblatt Nr.
   - Frühzeitige Beteiligung der Bürger vom frei bis
3. - Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat am
   - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. am
   - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis
   - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom bis
4. - Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § (2) BauGB durch den Stadtrat am

Jena, den Unterschrift Siegel

5. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB am

Jena, den Unterschrift Siegel

6. - Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 21 (3) ThürKO am
   - Vermerk der Rechtsaufsichtsbehörde unter AZ.:

Jena, den Unterschrift Siegel

7. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Jena, den Unterschrift Siegel

8. - Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung
   im Amtsblatt Nr. am
   - Inkrafttreten der Satzung am

Jena, den Unterschrift Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, innerhalb des Geltungsbereiches der Planung, als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen stadtbaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Jena, den Unterschrift Siegel

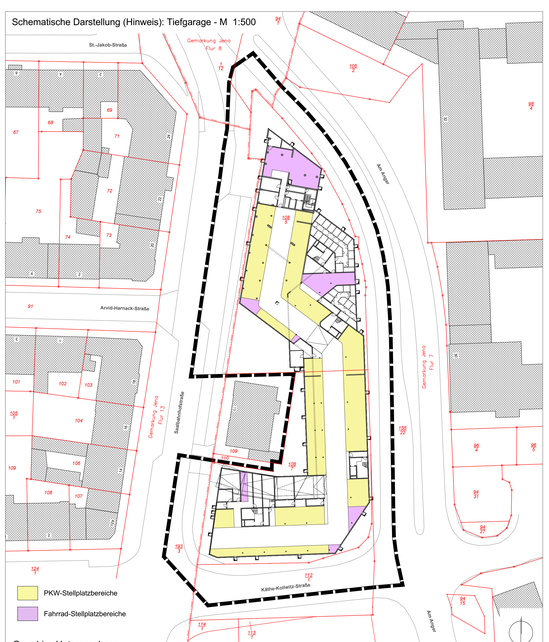
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen gelten nur in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand:)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThüKO(1)) d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 286)
6. Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26. Oktober 2016, zuletzt geändert durch Satzung vom 27. November 2018 (Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019, S. 6)
7. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12. November 1997

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Schematische Darstellung (Hinweis): Tiefgarage - M 1:500



Grundriss Untergeschoss

Nebenzeichnung zur Planzeichnung:
Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ab dem 1. Obergeschoss - M 1:100

Abb. 1: Bauteil 2 / Am Anger

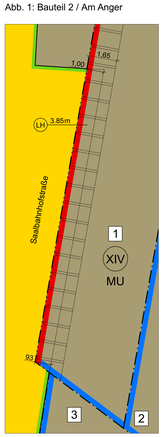


Abb. 2: Bauteil 1 / Saalbahnhofstraße

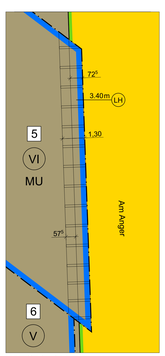


Abb. 3: Bauteil 5 / Am Anger

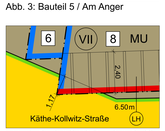


Abb. 4: Bauteil 8 / Käthe-Kollwitz-Str.

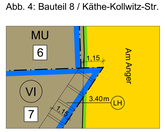


Abb. 5: Bauteil 7 / Am Anger

Schematische Darstellung (Hinweis): Gutachtliche Stellungnahme Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen P 1026/23, Auszug - Anlage 11

fassadenbezogene Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich:
- LPB III
- LPB IV
- LPB V
- LPB VI

(5) GLK Nummer gemäß Anlage 10